Bundel - Themabijeenkomsten openbaar van 18 november 2025

19.00 - 19.45 uur TA Toekomst weg Fochteloërveen
Spreker: Dhr. M. Hania

Presentatie themabijeenkomst raad 18 nov

20.00 - 21.30 uur TA Grondbeleid
Spreker: dhr. C. Veenstra
Namens Metafoor zullen de volgende twee heren de presentatie verzorgen:
- Dhr. R. Karstens
- Dhr. D. Grevelink
Onderwerpen:
- Nota Grond
- Nota Kostenverhaal
- Grondprijzenbrief

Presentatie Grondbeleid en Grondprijzen Ooststellingwerf

Natura 2000 en het Fochteloërveen

Derde sessie participatiegroep - 17 november 2025

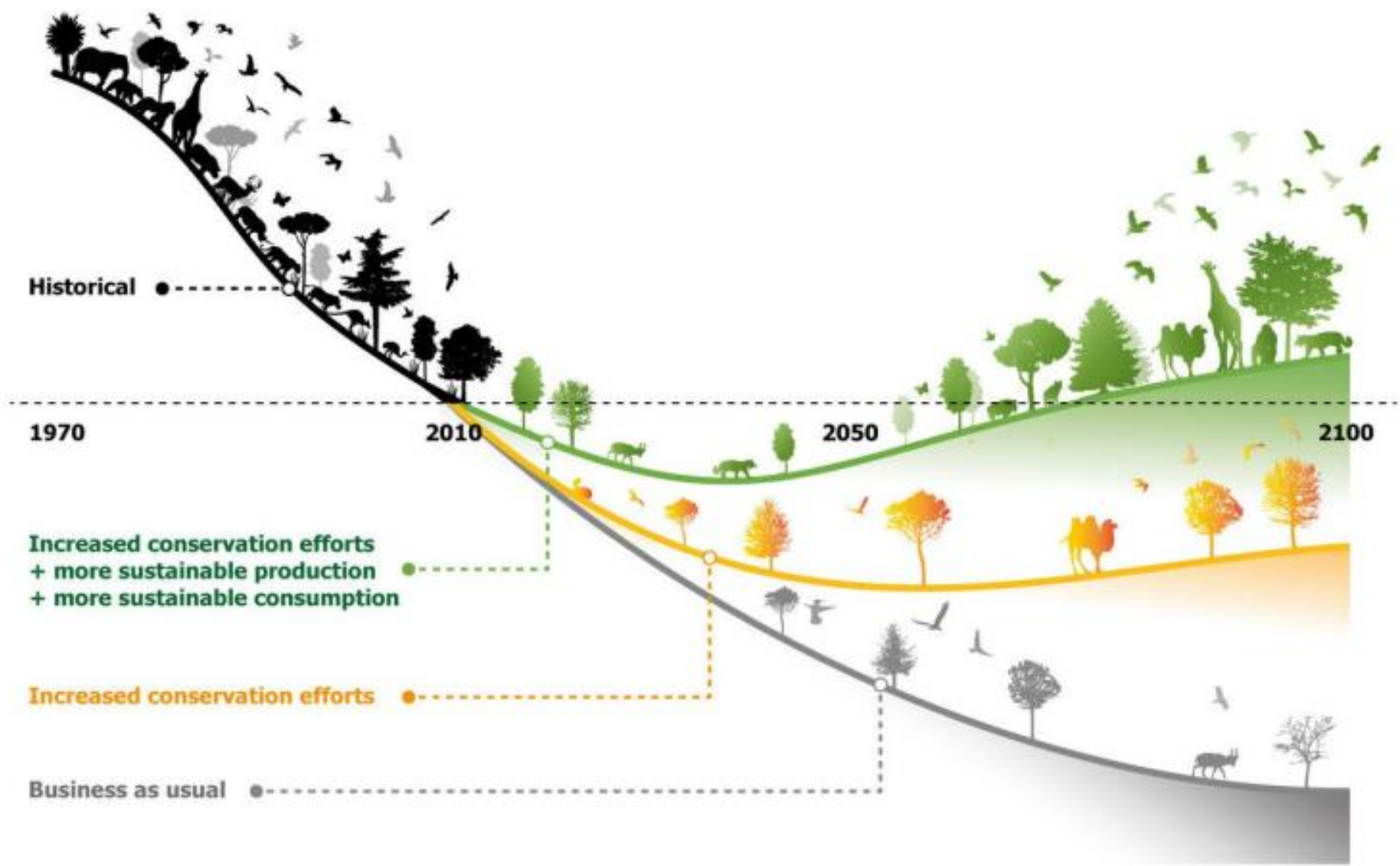
Themabijeenkomst themaraad Ooststellingwerf - 18 november 2025

17 en 18 november 2025

Provinsje Fryslân

Natuur en biodiversiteit onder druk

- Verlies aan soortenrijkdom
- Verlies aan genetische variatie binnen soorten
- Populaties wilde dieren met 60-70% gekrompen
- Ecosystemen verzwakken
- Invasieve soorten verdringen inheemse soorten
- Klimaatverandering werkt versnellend



This artwork illustrates the main findings of the article, but does not intend to accurately represent its results (https://doi.org/10.1038/s41586-020-2705-y)

Natuurbescherming = Europees recht

Europese richtlijnen: Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1994)

- **Verplichting** tot implementatie aan het Rijk
- Europese Commissie ziet hierop toe
- **Geen vrijblijvendheid**; juridische binding

Natura 2000: gebieden

- Gebieden aangewezen op basis van
  - Europese Vogelrichtlijn (1979)
  - Europese Habitatrichtlijn (1992)

- **Doel:** aanwezige habitattypen en soorten in een gunstige staat van instandhouding **behouden en/of herstellen**

- 162 Natura 2000 gebieden in Nederland, 20 (deels) in Friesland

- Fochteloërveen: habitatrichtlijn- **en** vogelrichtlijngebied

Natura 2000: wie doet wat?

- Rijk: wijst gebieden aan, stelt doelen vast
- Provincie: verantwoordelijk voor uitvoering en halen doelen
- Organisaties als Natuurmonumenten, Staatsbosbeheer: beheren de natuur in opdracht van de provincie
- Gemeenten: moeten rekening houden met Natura 2000 bij plannen en vergunningen.

Natura 2000: Fochteloërveen HR +VR

- Gebied: 2.596 ha (hoogveen, heide, vennen en graslanden)
- Aanmelding door Rijk: 1998 VR, 2004 HR
- Aanwijzing ministerie EZ: 23 mei 2013
  Speciale beschermingszone voor instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna
- Instandhouding habitattypen en flora en fauna onder druk

Natura 2000: doelen Fochteloërveen

- Aangewezen doelen: https://www.natura2000.nl/gebieden/friesland/fochteloerveen

- Aangewezen habitattypen (o = oppervlakte, k = kwaliteit):

  - Binnenlandse kraaiheibegroeiingen (o = , k=)
  - Vochtige heiden (o >, k =)
  - Droge heiden (o = , k=)
  - Actief hoogveen (o > , k >)
  - Herstellende hoogvenen (o > , k >)

Natura 2000: doelen Fochteloërveen

- Habitatrichtlijnsoorten:
  - Gevlekte witsnuitlibel

- Aangewezen vogels
  - Broedvogels: 4 soorten
  - Niet broedvogels: 6 soorten

- Overig soorten van belang: kraanvogel, adder (rode lijst), ringslang (rode lijst), gladde slang (rode lijst), veenhooibeestje (rode lijst)

Natura 2000: natuurherstel Fochteloërveen

- Unieke kwaliteiten: behoud & herstel hoogveen

- Programma Fochteloërveen Toekomstbestendig
  - Leefomgeving voor planten en dieren verbeteren
  - Water vasthouden -> kadeherstel met compartimenten
  - Landschap vernatten

Natura 2000: beheerplan

Fochteloërveenweg:

- Beheerplan (2016): "*Op weg naar een levend hoogveen*"
  - Barrière tussen Grote en Kleine Veen en ingerichte randzone
  - Veel verkeerslachtoffers adder, gladde slang en ringslang (*Feenstra en Kuipers, 2012*)
  - Grote maaiveldverschillen in compartimenten, veenherstel moeizaam
  - Maatregelen: verbetering compartimentering in omgeving

- Concept ontwerpbeheerplan (2025): "*Een 21e-eeuws hoogveenlandschap*"
  - Kadeherstel is ook nodig bij Fochteloërveenweg. Voor de natuur belangrijke vernatting is niet te combineren met huidige functie. Herinrichting is noodzakelijk.

Fochteloërveenweg: maatregelen

- Aantal verkeersslachtoffers (dieren) terugdringen

- Behoud en herstel hoogveen
  - Weg zorgt voor verdroging en verstoring
  - Hoogveen vraagt om natte, afgesloten compartimenten
  - Weg en sloten houden omliggende percelen te droog

- Barrièrewerking fauna **en** water opheffen

- Weg moet omhoog, krijgt waterkerende functie (grotendeels)

Het Fochteloërveen,
(misschien wel) het mooiste hoogveengebied van Nederland!

Monitoring en scenario’s

Weg door het Fochteloërveen

Themabijeenkomst raad – 18 november 2025

Monitoring Bezoekersbeleving

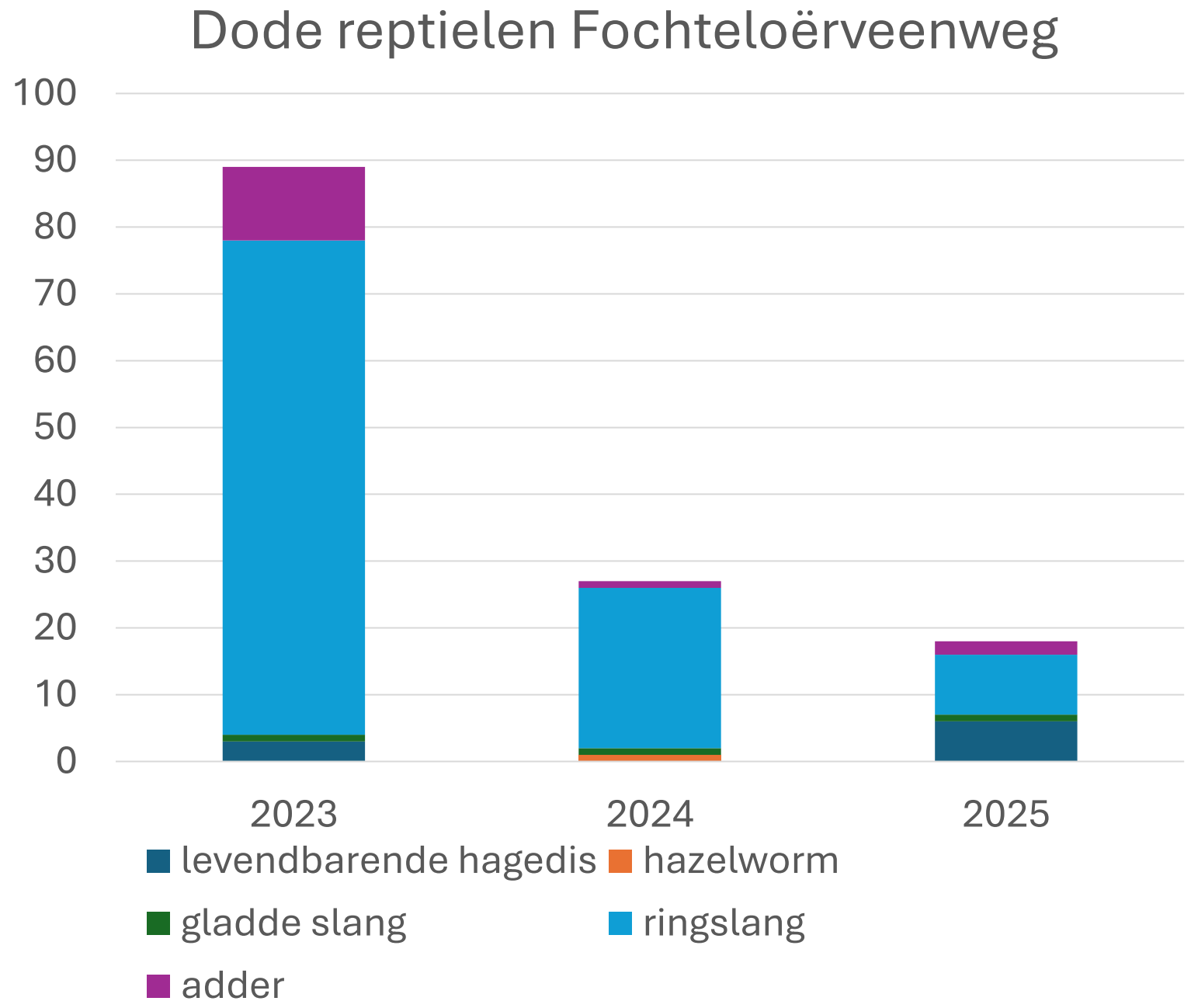
- Twee jaar monitoring door Market Response.

- Bezoekers van het Fochteloërveen geven het gebied in beide jaren een 8.5

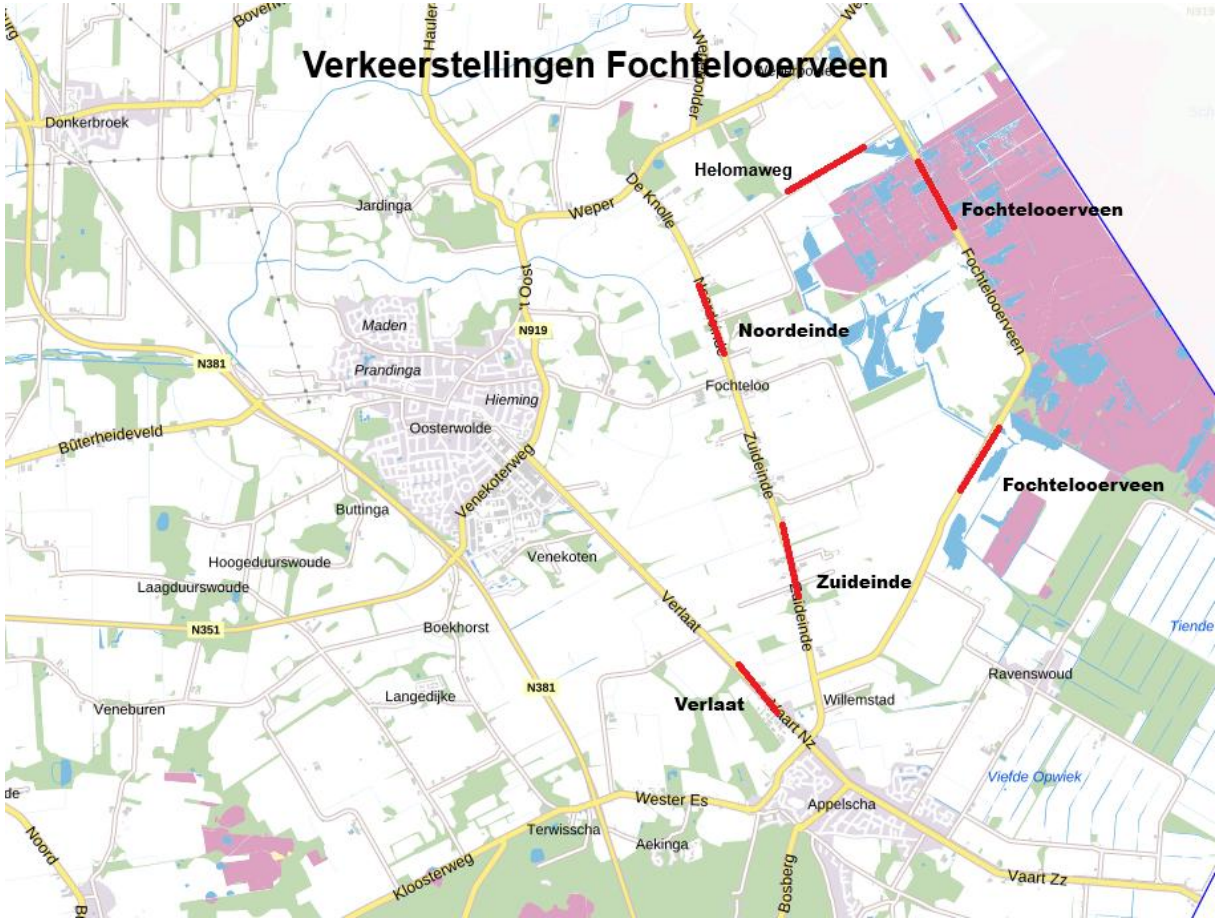
- 2024: 264 personen
- 2025: 138 personen



Monitoring Ecologie



Monitoring Verkeer



0-meting	Jaar 1	Jaar 2
Helomaweg		
59	69	73
Weg Fochtelooerveen ten noorden van de afsluiting		
241	41	43
Weg Fochtelooerveen ten zuiden van de afsluiting		
224	57	60
Verlaat		
2679	2884	2901
Dorp Fochteloo zuidzijde		
669	698	683
Dorp Fochteloo noordzijde		
554	603	581

Totstandkoming scenario’s

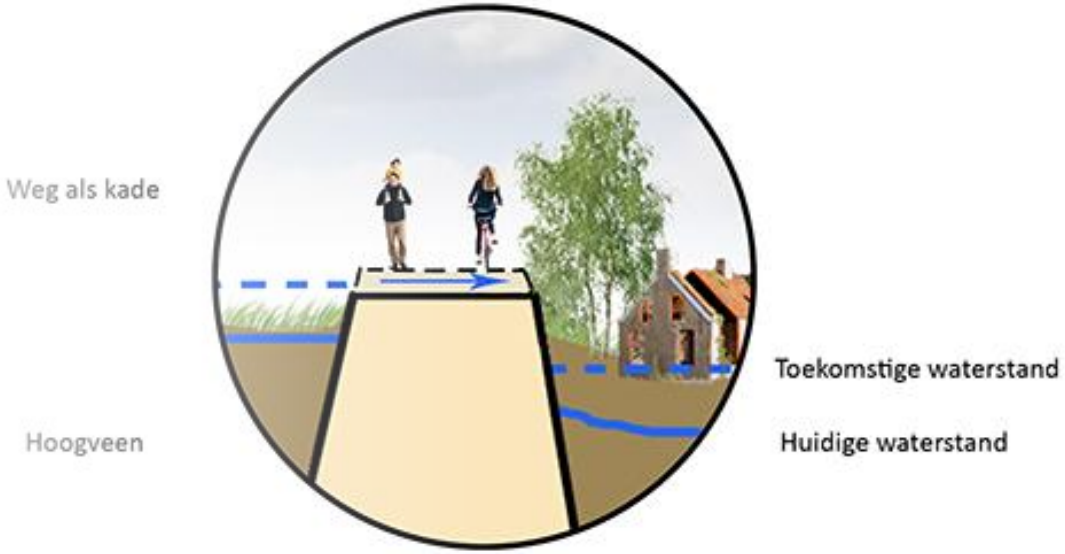
- Participatiegroep sinds 2 juli 2025
- **Deelnemers:** direct omwonenden, Dorpsbelang Fochteloo, Plaatselijk Belang Ravenswoud, Plaatselijk Belang Appelscha, agrarische ondernemers, vrijetijdsondernemers, werkgroep Toegankelijkheid Ooststellingwerf, Natuurmonumenten, IVN Ooststellingwerf, Recreatieschap Drenthe, Provincie Fryslân, Gemeente Ooststellingwerf.
- **Opdracht:** verzamelen van bouwstenen en aandachtspunten voor de inrichting van de weg Fochtelooerveen.
- **Doel:** richtinggevende scenario’s die met input van de participatiegroep zijn samengesteld door de werkgroep (gemeente, Natuurmonumenten, Wetterskip, Provincie Fryslân).
- **Rolverdeling:** Gemeente – inrichting van de weg (wegbeheerder)

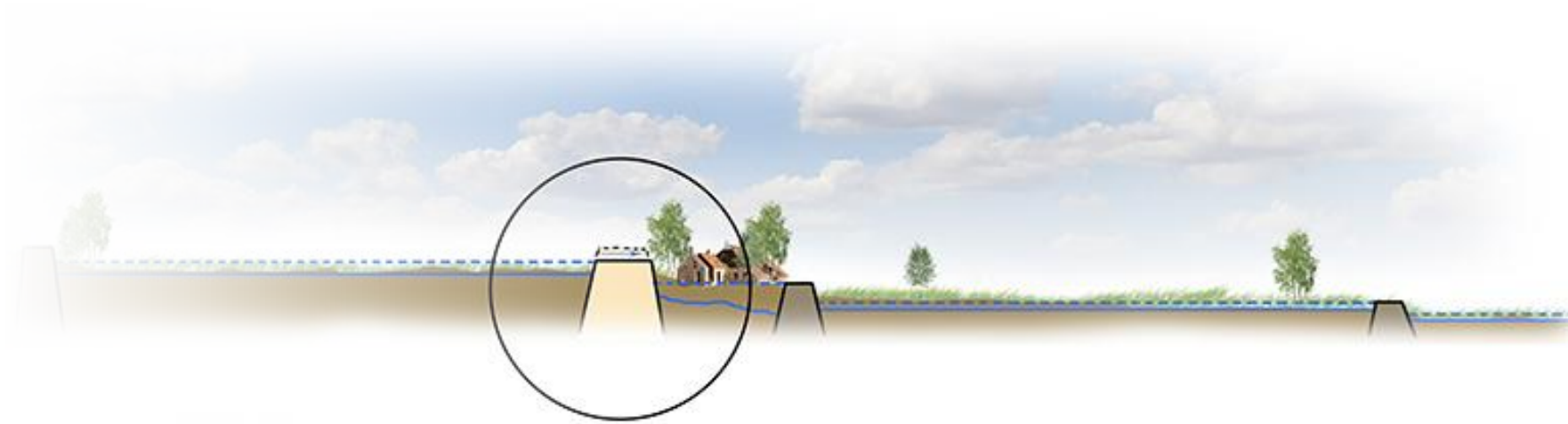
  Natuurmonumenten – inrichting recreatie en natuur

Scenario’s

- Met input van de participatiegroep zijn scenario’s tot stand gekomen.
- Dit zijn richtinggevende scenario’s. Er zit geen definitief scenario bij. De losse elementen kunnen nog wisselen in de scenario’s.

Participatiegroep:
Scenario 0





Fochteloërveenweg

Scenario 0+

Open voor doorgaand verkeer



Fochteloërveenweg

Scenario 0+

Open voor doorgaand verkeer





Verschillende weggebruikers naast elkaar



Verkeers-remmende maatregelen



Afsluiten tijdens paddentrek en slangen-seizoen



Toename dierenslachtoffers



Talud verbreding



Faunaschermen/tunnels vernieuwen



Fochteloërveenweg

Scenario 1

Huidig afsluitingstraject



Toegang voor ontheffingshouders



Talud verbreding

Fochteloërveenweg

Scenario 2

Verlengd afsluitingstraject



Toegang voor ontheffingshouders



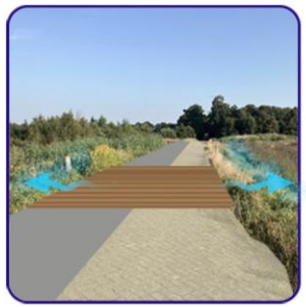
Nieuwe parkeerplaatsen ter hoogte van afsluiting

Fochteloërveenweg

Scenario 3 Veenbeleving



Toegang voor ontheffingshouders



Weg op palen



Vlonders voor veenbeleving



Zandpad en fietspad



Meer fiets- en wandel-routes. Korte ommetjes met veenbeleving



Entreeplek met functies: parkeren, recreatie, horeca, toilet, informatievoorziening



Cultuurhistorische verhalen



Fochteloërveenweg

Scenario 4 Veenattractie



Toegang voor ontheffingshouders



Grote entreeplek met functies: grote parkeerplaats, recreatie, horeca, toilet, info



Vlonders voor veenbeleving



Diverse fiets- en wandelroutes



Weg op palen



Diverse attracties zoals uitkijktoren en Veenexpress (emissieloos)









Vragen

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Kennissessie Grondprijzen, Grondbeleid en Kostenverhaal/Financiële bijdragen

Gemeente Ooststellingwerf

18 november 2025

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Dani Grevelink

- Financieel adviseur gebiedsontwikkeling / planeconomie
- Sinds 2020 werkzaam voor Metafoor
  - Gemeentes: Heerenveen, Meppel, Amsterdam, Oude IJsselstreek, Oldebroek
  - Overig: Metropool Regio Amsterdam (MRA)

Raymond Karstens

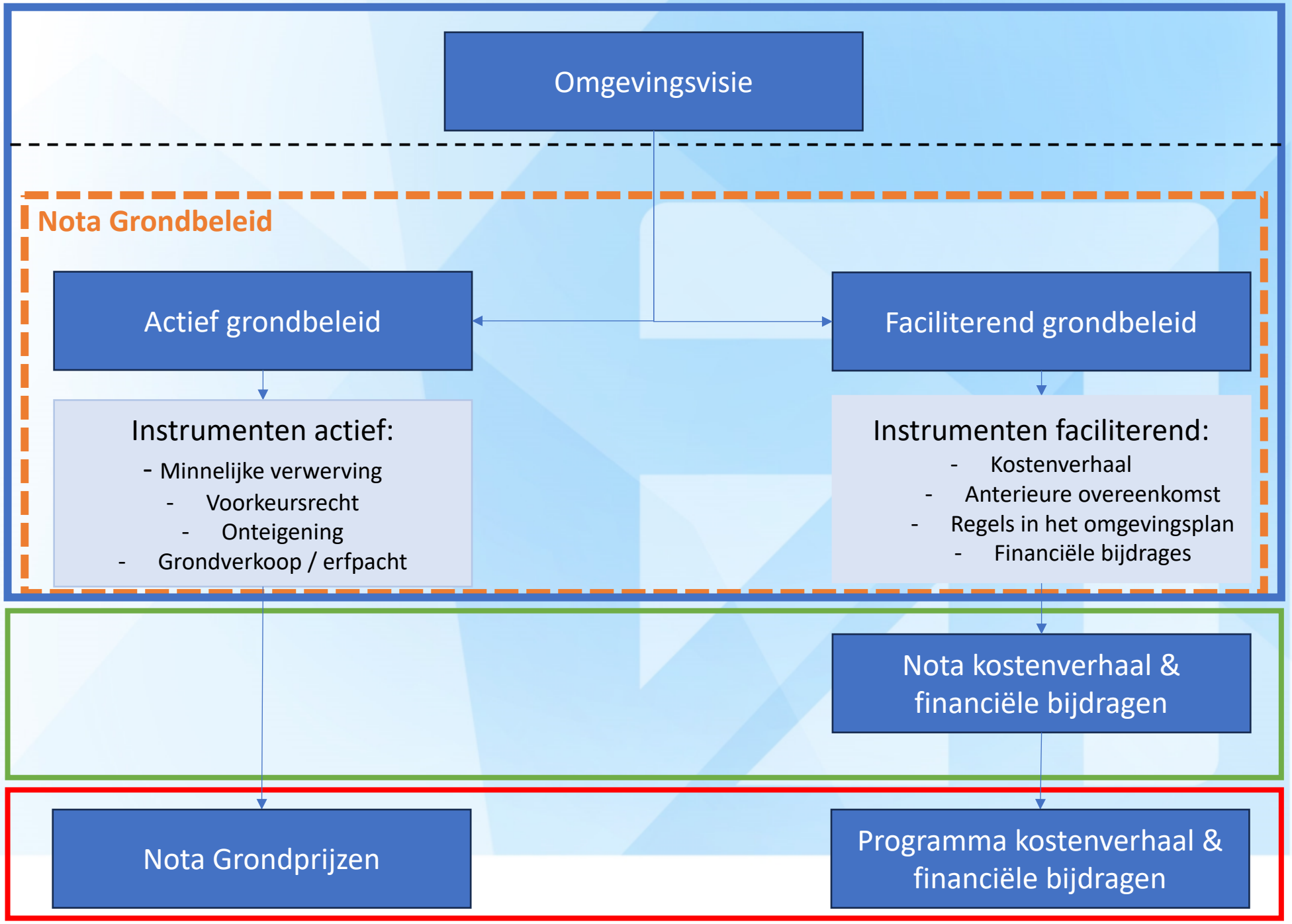
- Financieel adviseur gebiedsontwikkeling/ PE
- Sinds 2024 werkzaam bij Metafoor RO, daarvoor bij gemeente en marktpartijen
  - Gemeentes: Hoorn en Haarlem
  - Opdrachten in Leidschendam, Den Helder, Zaanstad, WBI/WOKT en Ooststellingwerf!

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Waarom zijn wij hier?

- Nota grondbeleid 2022
  - Nieuwe ontwikkeling: Omgevingswet
- Nota kostenverhaal en financiële bijdragen (nieuw)
  - Dekken kosten in geval van ontwikkeling door private partijen

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING



METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Planning vaststelling nota's

- Nota Grondprijzen inwerking per 1/1/2026

- Nota Grondbeleid raadsbesluit Q4 2025
- Nota Kostenverhaal en Financiële Bijdragen Q2/3 2026
  - Evaluatie medio 2028
  - Wordt vandaag niet behandeld

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Vandaag:

- Nota Grondprijzen
- Wat is grondbeleid
- Wet- en regelgeving
- Vormen van grondbeleid
- Beheersing en verantwoording

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Nota Grondprijzen

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

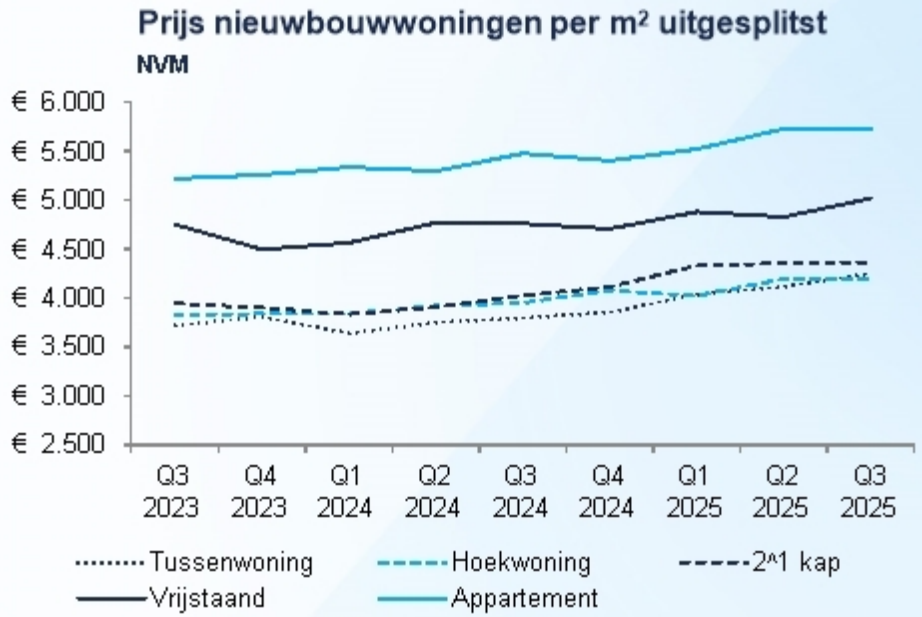
Nota Grondprijzen

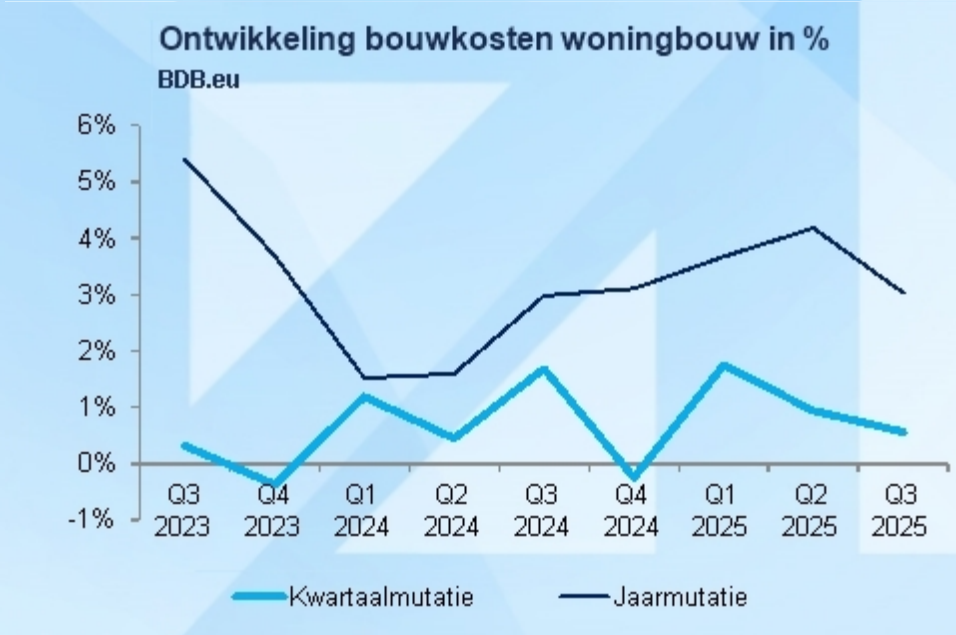
- Oude nota Grondprijzen 2022-2026 sluit onvoldoende aan bij de recente marktontwikkelingen
- Deze wordt nu geactualiseerd en middels raadsbesluit vastgesteld
- Inwerkingtreding per 1 januari 2026
- Wonen: herziening methodiek ten opzichte van vorige editie
- Niet wonen:
  - grotendeels indexering
  - enkele categorieën toegevoegd (nieuwe ontwikkelingen)

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Marktontwikkelingen woningbouw (1)

- V.O.N. prijzen nieuwbouwwoningen en bouwkosten blijven stijgen





METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Marktontwikkelingen woningbouw (2)

- Transactieprijzen bouwkavels sterk gestegen als gevolg



METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Grondprijzen woningbouw (1)

Oude nota

Tabel 3 Grondprijzen sociale woningbouw gemeente Ooststellingwerf

	Rijwoning starters < € 225.000 VON	Rijwoning sociale huur	Appartementen sociale huur
	€ 110 per m²	€ 15.000	€ 10.500

De grondprijs voor sociale huur wordt voor appartementen (gestapelde bouw) gecorrigeerd met de (in het verkeer gebruikelijke) factor 0,7 voor de lagen boven de tweede bouwlaag. De eenheidsprijs wordt daarmee € 10.500.

Tabel 4 Categorieën gemeente Ooststellingwerf

	Starters	Sociale koop	Midden segment koop	Vrije kavels	Speciale objecten
Per m²	€ 110	> € 110	> € 120	> € 150	Variabel

De genoemde grondprijzen zijn "van af" aangegeven. De verschillen in m²-prijzen tussen de diverse locaties ontstaan onder andere door de verschillen in het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid. Daarnaast kan een verschil in de kavelgrootte een rol spelen.

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Grondprijzen woningbouw (2)

Gereguleerde woningbouw

Geïndexeerd naar peildatum 1-1-2026

- Sociale huur
  - Grondgebonden: € 18.500
  - Appartement: € 16.000*
- Sociale koop: € 24.500
  (< € 270.000 v.o.n.)

- Middenhuur
  - Grondgebonden: € 35.000
  - Appartement: €24.500*

*Stapelingsfactor: 0,7 vanaf de 2e bouwlaag

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Grondprijzen woningbouw (3)
Marktonderzoek

Proces

1. Marktonderzoek
   - Woningmarktanalyse
   - Bouwkosten
2. Residuele grondwaardebepaling
   - Verwachte opbrengsten verminderen met stichtingskosten (bouwkosten plus bijkomende kosten).
   - Het resterende (residu) bedrag is maximale prijs voor de grond.
3. Opstellen nieuwe grondprijsmethodiek
   - Projectmatige woningbouw
     - Grondquotes herleiden
     - Bandbreedtes beredeneren
   - Particuliere woningbouw
     - Basiskavel oppervlaktes vaststellen
     - Vaste kavelprijzen bepalen
     - Meerprijs per m² bepalen

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Grondprijzen woningbouw (4)
Differentiatie per kern

Drie prijscategorieën:

1. De kern Oosterwolde
2. De kernen Appelscha, Haulerwijk en Donkerbroek
3. De overige kernen en verspreidde percelen

Uitkomsten woningmarktanalyse

Gemiddelde verkooprijs nieuwbouw woningen Ooststellingwerf e.o.

V.O.N. prijs per m²

Woningtype	Cat. 1	Cat.2	Cat. 3
Tussenwoning	€ 3.400	€ 3.300	€ 3.250
Hoekwoning	€ 3.600	€ 3.400	€ 3.400
2^1 kapwoning	€ 3.950	€ 3.850	€ 3.750
Vrijstaand	€ 4.100	€ 4.000	€ 3.900
Appartementen	€ 4.600	€ 4.400	€ 4.200

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Grondprijzen woningbouw (5)
Projectmatige uitgifte

Bandbreedte in grondquote voor diverse categorieën (1 t/m 3) afhankelijk van ligging, voorzieningen, afwerkingsniveau, enz.

Woningtype	VON-prijs	Grondquote
Tussenwoning	€ 260.000 - € 476.000	15% - 18%
Hoekwoning	€ 374.000 - € 540.000	15% - 18%
2^1 kapwoning	€ 478.500 - € 671.500	16% - 19%
Vrijstaand	€ 546.000 - € 820.000	19% - 23%
Appartementen	€ 336.000 - € 552.000	13% - 17%

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Grondprijzen woningbouw (6)
Projectmatige uitgifte

Rekenvoorbeeld

- Vrijstaande woning
- 550m² kavel
- Goede ligging
- Gemiddelde VON-prijs

Kern	Categorie	VON-prijs	Grondquote	Grondprijs
Oosterwolde	1	€ 697.000	23%	€ 160.310
Donkerbroek	2	€ 680.000	23%	€ 156.400
Fochteloo	3	€ 663.000	23%	€ 152.490

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Grondprijzen woningbouw (7)
Uitgifte aan particulieren

Vaste kavelprijs per categorie (1 t/m 3) en toeslag per m2 extra

Woningtype	Basiskavel	Basiskavel prijs	Meerprijs per m²*
Tussenwoning	125 m2	€ 66.000 - € 58.000 - € 51.000	€ 130
Hoekwoning	175 m2	€ 74.000 - € 58.000 - € 52.000	€ 140
2^1 kapwoning	300 m2	€ 104.000 - € 92.000 - € 80.000	€ 155
Vrijstaand	500 m2	€ 148.000 - € 133.000 - € 118.000	€ 175

Appartementen worden residueel bepaald

*Bij een kleiner kaveloppervlak dan de basiskavel vindt geen afslag plaats.

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Grondprijzen woningbouw (8)
Uitgifte aan particulieren

Rekenvoorbeeld

- Vrijstaande woning
- 550m² kavel
- Goede ligging
- Gemiddelde VON-prijs

Kern	Categorie	Basisprijs/toeslag	Extra m²	Grondprijs
Oosterwolde	1	€ 148.000		€ 148.000
		€ 175 per m²	50	€ 8.750
				€ 156.750
Donkerbroek	2	€ 133.000		€ 133.000
		€ 175 per m²	50	€ 8.750
				€ 141.750
Fochteloo	3	€ 118.000		€ 118.000
		€ 175 per m²	50	€ 8.750
				€ 126.750

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Grondprijzen woningbouw (9)

Hernieuwde uitgifte Oldeberkoop en Makkinga

- Bij het herzien van de grondprijzen voor bouwkavels in Oldeberkoop en Makkinga is de nieuwe grondprijsmethodiek toegepast, die gebaseerd is op regionaal marktonderzoek.
- Deze herziene prijzen liggen hoger dan de tarieven in de door de raad goedgekeurde grondexploitaties en verbeteren daarmee het resultaat.
- Het college behoudt de mogelijkheid af te wijken van de methodiek uit de huidige Nota Grondprijzen bij bijzondere omstandigheden.
- De nieuwe prijzen sluiten beter aan bij de actuele marktontwikkelingen en maken deel uit van het prijsbeleid dat vanaf 1 januari 2026 van kracht is.
- Dit bevordert duidelijkheid en consistentie richting toekomstige kopers, mede doordat dezelfde methodiek op andere locaties wordt gehanteerd.

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Grondprijzen niet-wonen (1)

Oude nota

Tabel 7 Bedrijventerreinen

Prijsniveau per m²	Normale ligging	Zicht locatie	Met bouwbeperkingen
Haulerwijk	€ 48	€ 48	n.v.t.
Venekoten	€ 52	€ 72	€ 26

De gemeente Ooststellingwerf hanteert voor maatschappelijke voorzieningen in beginsel een grondprijs van € 70,- per m² exclusief BTW.

5.3 Nutsvoorzieningen

De tot nu toe gehanteerde richtprijs is € 50,- per m² exclusief BTW.

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Grondprijzen niet-wonen (2)

- Voor een groot deel zijn de grondprijzen geïndexeerd op basis van prijsindex consumentenprijzen (CPI)
- Elke transactie kost ambtelijke inzet ook voor kleine oppervlaktes, daarom is waar nodig een basisbedrag opgenomen en een bedrag per vierkante meter over het meerdere
- Nieuwe categorieën zijn zendmasten, reclamemasten, windturbines en zonneweiden, die doorgaans overig residueel bepaald worden

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Grondbeleid

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Wat is grondbeleid?

- Geen doel op zich
- Ondersteunend aan doelen op andere beleidsterreinen
  - Hoe wordt deelgenomen aan de grondmarkt?
  - Welke instrumenten passen we toe?
  - Hoe (en aan wie) wordt verantwoording afgelegd?

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Wet- en regelgeving (1)

- **Omgevingswet (2024)**
- Vervangt 26 oude wetten waaronder:
  - Wet ruimtelijke ordening (Wro)
  - Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- Aanvullingswet grondeigendom (Onteigeningswet, voorkeursrecht, Wet inrichting landelijk gebied)

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Wet- en regelgeving (2)

- **Staatssteun**
- ‘Market Economy Investors’ (MEI)
  - Mededeling Europese Commissie
  - Gemeentelijke investeringen / verkopen dienen marktconform te geschieden
- Uitzondering:
  - De-minimisvrijstellingsverordening
  - Algemene groepsvrijstellingsverordening, landbouwvrijstellingsverordeing etc.
  - Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB)

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Wet- en regelgeving (3)

- **Vpb voor gemeenten**
  - *Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen*
  - Gelijk speelveld te creëren tussen private partijen en overheden
  - Gemeenten zijn Vpb-plichtig over de gemaakte winst

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Wet- en regelgeving (4)

- **Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV)**
- Sinds 2004 met als doel het begroting- en verantwoordingproces van het opstellen van de jaarstukken transparanter te maken
- Recent (2023) nieuwe notitie *Grondbeleid en begroting jaarstukken*
  - Bestaand uit *stellige uitspraken*

- **Commissie Bedrijfsvoering Auditing Decentrale Overheden (BADO)**
  - Notitie grondexploitaties

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Wet- en regelgeving (5)

- **Aanbestedingswet (2012)**
- Regels geldend voor:
  - de Rijksoverheid;
  - gemeenten, provincies en waterschappen;
  - publiekrechtelijke instellingen (zoals universiteiten en scholen);
  - speciale-sectorbedrijven (zoals drinkwaterbedrijven, energiebedrijven en vervoersdiensten als Schiphol en de NS).

Wet- en regelgeving (6)

- **Didam-arrest (2021)**
  - Gelijkheidsbeginsel
  - Selectieprocedure nodig bij uitgifte (o.a. verkoop grond/vastgoed, huur, erfpacht etc.)

  - Uitzondering: als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor uitgifte

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Vormen van grondbeleid

- Actief
- Faciliterend
- Tussenvormen (PPS)
- Situationeel
  - Afwegingskader (beslisboom) o.b.v. criteria: eigendomspositie, financiële situatie, risico’s e.d.

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Actief grondbeleid (1)

- Gemeente voert de grondexploitatie
- Gemeente de risicodrager
- Gemeente draagt de financiële consequenties
- Gemeente verwerft gronden of heeft reeds beschikking over gronden

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Actief grondbeleid (2)

- Hoe vinden verwervingen plaats? Twee soorten:
- **Planmatige verwerving**
  - Verwerving binnen een grondexploitatie
  - Uitvoering concreet plan
- **Strategische verwerving**
  - Nog geen Omgevingsplan
  - Nog geen grondexploitatie
  - Budget strategische verwervingen (gemeentelijk via Financiële Verordening)
  - Zogenaamde ‘Warme gronden’

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Actief grondbeleid (3)

- **Minnelijke verwerving**
  - Overeenstemming op vrijwillige basis
- **Voorkeursrecht gemeenten**
  - Aanbiedingsplicht grond bij gemeente
- **Onteigening**
  - Belang, noodzaak en urgentie

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Actief grondbeleid (4)

- Verschillende vormen van uitgifte:
  - Uitgifte in eigendom (verkoop)
  - Uitgifte zakelijke rechten; erfpacht, recht van opstal
  - Verhuur
- Aandachtspunten bij uitgifte:
  - Algemene beginselen van behoorlijk bestuur (gelijkheidsbeginsel → Didam)
  - Staatssteun (marktconformiteit grondprijzen)

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Actief grondbeleid (5)

- Voordelen
  - Meer grip op gemeentelijke doelstellingen
  - Gemeente behoudt het initiatief
  - Kans op financieel rendement
- Nadelen
  - Grotere investeringen
  - Het (financiële) risico ligt bij de gemeente
  - Doorgaans meer capaciteit nodig

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Faciliterend grondbeleid (1)

- Gemeente laat grondexploitatie aan marktpartijen / particulieren / corporaties
  - Veelal als gevolg van eigendomssituatie
- Faciliteren door ontwikkeling planologisch mogelijk te maken
  - Wijziging omgevingsplan / vergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Faciliterend grondbeleid (2)

- Sturing door middel van regels in Omgevingsplan of vergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)
- Regie in eerste instantie op:
  - De keuze voor functies (wonen, werken, detailhandel, maatschappelijk etc.)
  - De keuze voor bouw en gebruik (aantallen, hoogte, omvang etc.)
- Maar ook regie op bijvoorbeeld:
  - Vereisten klimaat, regels woningbouwsegmentering, vereisten voorzieningen etc.

Faciliterend grondbeleid (3)

- **Kostenverhaal**
  - Wettelijk verplicht bij bouwactiviteiten (aangewezen bouwplannen zoals gold onder de oude Wro)
    - Publiekrechtelijk
    - Privaatrechtelijk (veelal de voorkeur)
  - Kostensoortenlijst (artikel 8.15 omgevingsbesluit)
  - Kan minnelijk verzekerd worden via de anterieure overeenkomst (of posterieure overeenkomst)
  - Of de dwingende route: via de kostenverhaalsregels (voormalig exploitatieplan)

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Faciliterend grondbeleid (4)

- **Financiële bijdragen** (niet verplicht)
  - Bijdrage in kosten die niet op kostensoortenlijst staan
  - Vereist als grondslag: samenhang in een omgevingsvisie of een programma
  - Zowel vrijwillig (anterieur) als afdwingbaar (via omgevingsplan)

  - Anterieur→ samenhang onderbouwen in een omgevingsvisie of programma

Faciliterend grondbeleid (5)

- Voordelen
  - Grotere investeringen liggen bij de ontwikkelaar
  - De (financiële) risico’s zijn grotendeels voor rekening van de initiatiefnemer
  - Doorgaans minder capaciteit benodigd
- Nadelen
  - Initiatief voor een ontwikkeling ligt niet bij de gemeente
  - Omgevingsplannen worden vanwege benodigde publiekrechtelijke sturing meer gedetailleerd en verliezen flexibiliteit
  - Potentiële winsten richting ontwikkelaar

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Publiek Private Samenwerking

- Joint venture model
  - Gemeente en één of meerdere private partners voeren een gezamenlijke grondexploitatie
- Concessiemodel
  - Gemeente verkoopt grondpositie in huidige staat (‘as is’), randvoorwaarden in overeenkomst
- Bouwclaimmodel
  - Private partij(en) verkopen grond aan gemeente in ruil voor ‘claim’ op te bebouwen kavels

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Situationeel grondbeleid

- Verschil ‘Grondbeleid’ en ‘Grondpolitiek’
- ‘Actief grondbeleid’ betekent niet dat dit ook altijd mogelijk is
- Zelfde geldt voor ‘Faciliterend grondbeleid’
- Situationeel grondbeleid:
  - Afweging per casus

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Beheersing en verantwoording (1)

- **Besluit begroting en verantwoording (BBV)**
  - Wat is het in een zin?
    - BBV: Regels waaraan begrotingen en jaarrekeningen van gemeenten en provincies moeten voldoen
    - Notities met richtlijnen specifiek voor grondexploitaties
  - In 2019 is notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken uitgebracht
  - In 2022 aanvulling ‘warme gronden’
  - In december 2023 een herziene notitie

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Beheersing en verantwoording (2)

- Bouwgrond in Exploitatie: Grondexploitatie
  - Vanaf vaststelling grondexploitatie kunnen kosten en opbrengsten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk
  - In beginsel maximaal 10 jaar (langere grondexploitaties kennen extra risicobeperkende maatregelen)
  - Jaarlijkse herziening

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Beheersing en verantwoording (3)

- Winstgevende grondexploitaties:
  - Verplichte winstneming
  - Zodra voldoende zekerheid bestaat over de winst (POC methode), ten gunste van *Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG)*
- Verlieslatende grondexploitaties:
  - Verliesvoorziening, ten laste van *ARG*
- Risico's:
  - Gemeentelijk nu gedekt uit de *ARG*